Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam
Postbus:
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 14 020

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

De 5.1,2,e
5.1,2,d
5.1,2,e

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Datum 03 MAART 2021
Ons kenmerk 601891_2_9
Behandeld door 5.1,2,e gemeente Amsterdam, Wonen, 020 251 4192, handhavingwonen@amsterdam.nl
Bijlage Wettelijk kader

Onderwerp **Beschikking over het opleggen en het invorderen van de bestuurlijke boete voor het niet melden van vakantieverhuur inzake de woonruimte op het adres:** 5.1,2,e
5.1,2,e

Geachte 5.1,2,e

Wanneer een woonruimte wordt gebruikt voor vakantieverhuur dient dit, overeenkomstig de verstrekte vergunning, te worden gemeld bij de gemeente Amsterdam. Uit onderzoek is gebleken dat u niet aan de meldplicht heeft voldaan. Ten gevolge hiervan hebben wij besloten u een boete op te leggen ter hoogte van **6.000,- euro**, wegens overtreding van artikel 21 onder a van de Huisvestingswet 2014. In deze brief leest u de details van ons besluit en wordt eveneens een reactie gegeven op de door u ingediende zienswijze.

Meldplicht
De meldplicht is ingezet om de negatieve gevolgen van toeristische verhuur van woonruimten te beperken. De hoofdbewoner dient elke keer, voordat de vakantieverhuur van start gaat, hier melding van te maken bij de gemeente. Het meldformulier is terug te vinden op de website van de gemeente Amsterdam : --> Wonen en leefomgeving --> Woonruimte --> Woonruimte verhuren --> --> Particuliere vakantieverhuur --> Melden.

Niet melden van het gebruik van een woonruimte ten behoeve van vakantieverhuur is in strijd met één van de gestelde voorwaarden van de onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur en levert een boete van € 6.000,- euro op, wegens overtreding van artikel 21 onder a van de Huisvestingswet (hierna: de wet).

De gemeente respecteert uw privacy. Hoe wij met uw gegevens omgaan kunt u lezen op www.amsterdam.nl.

Onderzoek

Aanleiding

Naar aanleiding van een digitaal onderzoek is gebleken dat de onderhavige woonruimte wordt aangeboden voor vakantieverhuur. Als gevolg hiervan is besloten om nader onderzoek te doen naar de onderhavige woonruimte.

Administratief vooronderzoek

Volgens de Basisregistratie Personen staat u, de 5.1,2,e op het onderhavige adres ingeschreven.

Verder is gebleken dat deze woonruimte in ieder geval wordt aangeboden op: www.airbnb.com als '5.1,2,d'.

Tijdens het administratief vooronderzoek is gebleken dat u in het bezit bent van een onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverhuur. Uit het onderzoek is gebleken dat u in ieder geval geen melding heeft gedaan van de vakantieverhuur die heeft plaatsgevonden in augustus en september 2020.

Digitaal onderzoek



Omschrijving woning:

De toezichthouder heeft geconstateerd woning wordt in de advertentie omschreven als:

- Gehele woning;
- Spacious (125m2) and industrial designed family home in Amsterdam, located in a quiet area with a private parking place. Perfect for a family or group stay. The garden, double bathroom, bath withwhirlpool, parking place and fully equipped design kitchen make this place comfortable and luxurious. Amsterdam Sloterdijk, trendy neighbourhood Amsterdam Old-West and cultural hotspot Westergasterrein are close (10 mins). Leidseplein and Schiphol are within 20 minutes traveling with bus or metro;
- De ruimte
  125m2 of living space + 35m2 garden + 3 bedrooms. Two bathrooms (bath and shower separate). 2 toilets. Own parking space. Fully equipped with modern appliances;

Conclusie
Gelet op de uitkomsten van het onderzoek stellen wij vast dat u in strijd heeft gehandeld met een van de voorwaarden van uw onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverhuur. In de woning hebben toeristen verbleven, terwijl u daarvan geen elektronische melding heeft gemaakt. 5.1,2,d 5.1,2,d U heeft de vakantieverhuur niet voor de start van elke vakantieverhuur gemeld, 5.1,2,d 5.1,2,d Dit betekent dat in strijd is gehandeld met het bepaalde in artikel 21 aanhef onder sub a van de wet.

Gelet op het bovenstaande en het zwaarwegende maatschappelijke belang is het niet mogelijk om deze illegale gedraging ongemoeid te laten.

Toerekening/ overtreder
De gedragingen met betrekking tot de vastgestelde overtreding rekenen wij toe aan u, in verband met de volgende zaken die in samenhang moeten worden bekeken:

1. U bent als hoofdbewoner verantwoordelijk voor het naleven van de meldingsplicht. Uit onze administratie is gebleken dat u heeft nagelaten de vakantieverhuur te melden in september 2020. Derhalve merken wij u aan als pleger van de overtreding.
2. U verricht de feitelijke handelingen die verband houden met de toeristische verhuur. U wordt als host genoemd op de website van Airbnb. Daarmee kunt u worden aangemerkt als pleger van de overtreding.

Zienswijze en cautie
Bij brief van 4 december 2020 hebben wij u geïnformeerd over de constatering van het overtreden voorschrift en ons voornemen u een bestuurlijke boete op te leggen. Daarbij bent u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze te geven op dit voornemen met de uitdrukkelijke mededeling dat u ingevolge artikel 5:10a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) niet tot antwoorden verplicht bent.

Naar aanleiding hiervan heeft, de 5.1,2,e namens u op 7 januari 2021, zakelijk weergegeven voor zover van belang voor deze procedure, het volgende opgemerkt:

1. In uw zienswijze geeft u aan dat u sinds 23 juli 2020 in het bezit bent van een onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverhuur. U betwist dat de advertentie bij uw woning hoort, en geeft aan dat u de woning niet heeft verhuurd. U stelt dat op basis van het uitgevoerde onderzoek, niet kan worden vastgesteld dat er sprake is van woningonttrekking. 5.1,2,d 5.1,2,d 5.1,2,d Daarnaast stelt u dat u ook niet als overtreder kan worden aangemerkt, en er geen overlast is veroorzaakt waardoor het belang om een boete op te leggen ontbreekt. Indien

de gemeente van mening is dat er wel sprake is geweest van verhuur, dan is in ieder geval niet vast komen te staan dat de woning voor meer dan 30 dagen is verhuurd. U bent zelf woonachtig in de woonruimte, u bent in het bezit van een vergunning en verhuurd enkel als u zelf op vakantie bent. U geeft aan dat het bewijs matig is en niet onderbouwd, waardoor de boete achterwege dient te blijven.

2. U stelt dat het opleggen van een bestuurlijke boete volstrekt buiten alle proporties is. Het had volgens u op de weg van de gemeente gelegen om u te informeren over de vermeende overtreding. Nu, de gemeente dit heeft nagelaten meent u geschaad te zijn in uw belangen en is er in strijd gehandeld met de beginselen van behoorlijk bestuur. U geeft nogmaals aan dat het u niet verweten kan worden, nu u in het bezit bent van een vergunning en het bewijs volgens u niet voldoende is. De hierboven genoemde overwegingen geven aan dat er over dient te worden gegaan tot matiging dan wel tot het afzien van de bestuurlijke boete. U stelt dat niet is komen vast te staan dat er niet is voldaan aan de meldplicht.

Ten aanzien van uw zienswijze merken wij het volgende op:

1. Uit de digitale analyse die door de toezichthouder is verricht, is komen vast te staan dat deze advertentie bij uw woning behoort. De betreffende analyse is niet bijgevoegd in het Rapport van Bevindingen, aangezien hieruit kan worden afgeleid welke handhavingsstrategie wij doorlopen om tot een handhavingstraject te komen. Verder staat u ingeschreven op het onderhavige adres en heeft u een vergunning verleend gekregen om aan vakantieverhuur te doen. De naam van de host en uw voornaam komen met elkaar overeen, waardoor redelijkerwijs kan worden geconcludeerd dat u de host bent. 5.1,2,d 5.1,2,d 5.1,2,d De overtreding valt u te verwijten, gelet op het feit dat u de host bent van de advertentie, er verhuur heeft plaatsgevonden, en u deze verhuur niet heeft gemeld. De omstandigheid dat u niet meer dan 30 dagen uw woning heeft verhuurd, ontslaat u niet van de verplichting tot het doen van een melding, en wordt u evenmin verweten. U heeft de toerekening ontkend, maar u heeft geen enige vorm van bewijs overlegd dat het niet uw woning betreft, of dat de woning niet verhuurd is. Wij volgen u dan ook niet in uw stelling dat u niet aan te merken valt als overtreder en de geconstateerde overtreding niet aan u is toe te rekenen.
2. Een onttrekkingsvergunning is verbonden aan een aantal voorwaarden, waar u zich bij de verhuur van de woning aan toeristen dient te houden. Deze voorwaarden staan omschreven in de vergunning die aan u verleend is. U voldoet niet aan de voorwaarde dat u vooraf aan elke periode van vakantieverhuur hiervan melding te doen. Daarmee is er een overtreding geconstateerd. U op voorhand informeren dat wij een overtreding hebben geconstateerd, pas niet binnen het beleid en zijn wij evenmin toe verplicht. Wij hebben u een voornemen tot boeteoplegging verzonden, waarmee u op de hoogte bent van de door ons geconstateerde overtreding.

De hoogte van de boete bij de betreffende overtreding is door de wetgever per verschijningsvorm vastgesteld waarin de evenredigheids-en proportionaliteitsnormen reeds zijn verdisconteerd. Alleen in het geval dat er sprake is van bijzondere omstandigheden, kunnen wij tot matiging of afzien van de boete overgaan. U heeft geen omstandigheden aangedragen die hiertoe kunnen leiden. Het enkele feit dat u wel voldoet aan de andere voorwaarden, doet niets af aan de overtreding. Wij willen u erop wijzen dat wij vooralsnog niet tot intrekking van de vergunning overgaan, maar enkel een waarschuwing aan u hebben verzonden.

Alles overwegende bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van het besluit tot oplegging van een boete.

Beslissing

- Wij merken u, de 5.1,2,e geboren op 5.1,2,e wonende aan de 5.1,2,e 5.1,2,e aan als overtreder van het bepaalde in artikel 21 sub a van de wet. Gebleken is namelijk dat u het gebruik in de onderhavige woonruimte niet heeft gemeld voor vakantieverhuur als bedoeld in artikel 3.3.8b, tweede lid, onder c lid van de verordening, waardoor er sprake is van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning ingevolge artikel 21 van de wet.

  In verband met de geconstateerde overtreding hebben wij besloten om u op grond van artikel 4.2.1 van de verordening een bestuurlijke boete op te leggen. Van bijzondere omstandigheden om af te zien van de bevoegdheid een bestuurlijke boete op te leggen is ons niet gebleken.

  Gelet op het bovenstaande beboeten wij u aan de hand van de tabel bestuurlijke boete, welke als tweede tabel is opgenomen in bijlage 3 van de verordening, voor een totaalbedrag van: **€ 6.000,-**.

- Conform artikel 4:86 van de Awb besluiten wij hierbij eveneens tot invordering van de bestuurlijke boete. Van bijzondere omstandigheden om af te zien van invordering is ons niet gebleken.

  Om die reden dient u het totaalbedrag van **€ 6.000,-** uiterlijk binnen zes weken na dagtekening van dit besluit over te maken zoals staat aangegeven op de factuur die u binnenkort ontvangt. Indien u niet binnen deze termijn betaalt treedt van rechtswege verzuim in. U bent wettelijke rente verschuldigd met ingang van de dag volgend op die waarop de betalingstermijn is verstreken. Ook bent u vanaf deze datum alle verdere op de invordering vallende kosten verschuldigd.

Overige informatie
De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete steunt op artikel 5:4 van de Awb jo. artikel 35 lid 1 van de wet jo. artikel 4.2.1. van de verordening.

Naast het opleggen van een bestuurlijke boete, hebben wij de bevoegdheid om een dwangsombeschikking uit te vaardigen, dan wel over te gaan tot het toepassen van bestuursdwang. Betaling van de boete ontheft u dan ook niet van de verplichting de overtreding te beëindigen.

Ingevolge artikel 4:87 van de Awb bent u verplicht om de geldsom binnen zes weken te betalen, tenzij de beschikking een later tijdstip vermeldt. Indien u niet binnen de voorgeschreven termijn betaalt, heeft het verzuim krachtens artikel 4:98 van de Awb de verschuldigdheid van wettelijke rente tot gevolg.

De boete kan, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, krachtens artikel 5:10 lid 2 van de Awb, bij dwangbevel op u als overtreder worden verhaald.

Voor het betalen van de bestuurlijke boete ontvangt u binnenkort een betaalverzoek van de afdeling Incasso & invordering van Belastingen van de gemeente Amsterdam. U moet de bestuurlijke boete betalen binnen de in dat betaalverzoek gestelde termijn. Doet u dit niet dan bent u vanaf de dag na het verstrijken van die termijn ook wettelijke rente verschuldigd. Een betalingsregeling is mogelijk. Neemt u daarvoor contact op met de afdeling Incasso & invordering nadat u het betaalverzoek hebt ontvangen. U kunt uw verzoek ook per post indienen; Belastingen gemeente Amsterdam, afdeling Incasso & invordering, Postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1,2,e

M. Bolkestein
Hoofd Toezicht & Handhaving
Wonen

BEZWAARCLAUSULE

Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb
U logt in met uw DigiD of E-herkenning.

Na het indienen van uw bezwaar informeert de gemeente u over de manier waarop uw bezwaarschrift wordt behandeld.

Mogelijk kunt u niet beschikken over DigiD. Dan kunt u bezwaar maken per post.
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- eventueel uw e-mailadres.

Bij verzending per post geldt als verzenddatum van uw bezwaar de poststempel op uw bezwaarschrift.

Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Schorsende werking
Het indienen van een bezwaarschrift heeft schorsende werking. Dat wil zeggen: er wordt niet tot invordering van de bestuurlijke boete gegaan voordat op het bezwaarschrift is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening
Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden geschorst en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen, bijvoorbeeld om onomkeerbare situaties te voorkomen Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht, team Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

- U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten

Bijlage

Wettelijk kader
Bovengenoemde woonruimte moet conform de regels van Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de verordening) worden aangemerkt als een aangewezen woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet). Dit betekent dat het verboden is om de woonruimte zonder vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de wet, aan de woonruimtevoorraad te onttrekken.

Ingevolge artikel 1 eerste lid aanhef onder sub i van de van de wet wordt woonruimte gedefinieerd als een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Volgens artikel 21 sub a van de wet is het verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de verordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie zonder vergunning van burgemeester en wethouders aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.

Woningonttrekking is het aan de woningvoorraad onttrekken van een woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning.

Door de verhuur van de woonruimte aan toeristen is er sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. Uit de verhuur aan toeristen volgt namelijk dat de woonruimte niet beschikbaar is voor duurzame bewoning en dat deze derhalve aan de woonruimtevoorraad is onttrokken. De woonruimte wordt door de verhuur aan toeristen gebruikt voor een ander doel dan voor bewoning. Dat iemand in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte staat ingeschreven en aldaar zijn hoofdverblijf heeft, doet geen afbreuk aan het feit dat de woonruimte gedurende de verhuur niet als woonruimte kan worden gebruikt en derhalve is onttrokken.

Ingevolge artikel 3.1.1 eerste lid van de verordening wordt woonruimte als bedoeld in artikel 21 van de wet in de gemeente Amsterdam aangewezen:

a. Alle zelfstandige woonruimte met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens;
b. Alle zelfstandige woonruimte tot en met 200 huurpunten;
c. Alle zelfstandige woonruimte met meer dan 200 huurpunten;
d. Alle onzelfstandige woonruimte tot 750 huurpunten.

Ingevolge artikel 3.3.8b gelden de volgende voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur:
1: a. de exploitant waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft de betreffende woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
b. meer dan één exploitant, als bedoeld in onderdeel a, kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren;

c. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, is niet in eigendom van een woningcorporatie;
d. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt als bedoeld in het derde lid;
e. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend; en
f. de vergunning is exploitant- en woonruimtegebonden.
2: a. er wordt niet aan meer dan vier personen per nacht onderdak verleend;
b. de woonruimte wordt maximaal dertig nachten per kalenderjaar verhuurd;
c. de exploitant meldt het aantal nachten van iedere verhuring elektronisch bij burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;
d. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:
I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en
II. de overlastveroorzaker en bewoner vooraf door de klager(s) en door burgemeester en wethouders op de overlast zijn gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen waar een verbod op vakantieverhuur geldt.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidstermijn bedoeld in het eerste lid, onderdeel e, verlengen en kunnen een andere geldigheidstermijn verbinden aan de vergunning dan de termijn genoemd in het eerste lid, onderdeel e.

Bij overtreding van één van deze voorwaarden of voorschriften is er sprake van woningonttrekking zonder de daartoe vereiste vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet.

Volgens de tabel bestuurlijke boete, die is opgenomen in bijlage 3 van de verordening als "tabel 4", behorende bij artikel 4.2.1 tweede lid van de verordening, bedraagt de boete voor het overtreden van het gestelde voorschrift in artikel 3.3.8b, tweede lid, onder c van de verordening € 6.000,- per overtreding.

De bevoegdheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 21 aanhef onder sub a van de wet, steunt op artikel 5:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) jo. artikel 35 eerste lid van de wet jo. artikel 4.2.1 van de verordening.